

GREEN CITY PER LA SALUTE, LA RICERCA E LA FORMAZIONE SOSTENIBILE | TOR VERGATA

Proposta per lo sviluppo integrato e la valorizzazione del compendio ex Città dello Sport

Aprile 2025



DATI GENERALI



DENOMINAZIONE ORIGINARIA

Città dello Sport

REGIME PROPRIETARIO

Demaniale

LOCALITÀ

Tor Vergata
Municipio VI, Roma

DATI CATASTALI

Fogli 1038/1039/1044,
particelle varie

SUP. CATASTALE

484.067 m² circa

L'area è ubicata nel territorio del Municipio VI del Comune di Roma in **località Tor Vergata**, esternamente al G.R.A.

Il compendio demaniale di Tor Vergata è **inserito nell'elenco delle grandi opere incomplete**.



*Doveva ospitare i mondiali del nuoto nel 2009, ma è diventata simbolo delle opere incomplete in Italia. Progettata dall'architetto spagnolo Santiago Calatrava, la **Cittadella dello Sport** avrebbe dovuto comprendere lo stadio del nuoto (Palanuoto), di cui è stata realizzata la struttura per la copertura, la "Vela", e un palazzetto per il basket e la pallavolo (Palasport). Quelle opere, mai ultimate e lasciate per anni in stato di abbandono nell'area di Tor Vergata, a Roma, saranno utilizzate per il **Giubileo del 2025**.*

Roma | Municipio VI | Località Tor Vergata

Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR
228/2022 e DGR 670/2022; DGR 259/2024

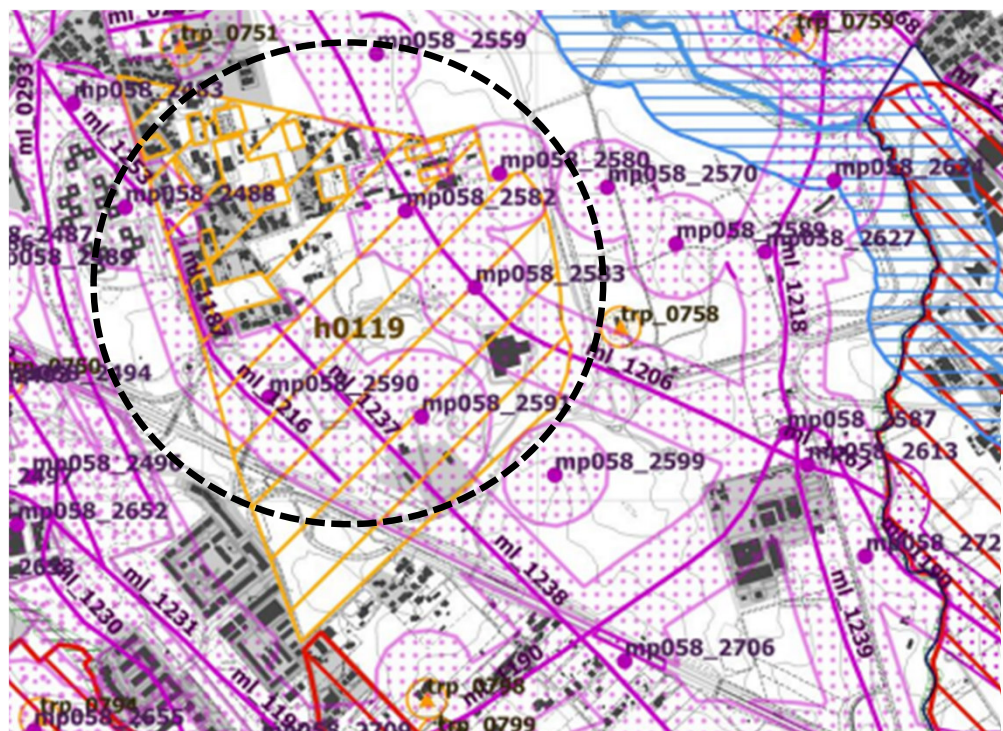
AREA D'INTERVENTO

PTPR- STRALCIO TAVOLA A SISTEMI E AMBITI DEL PAESAGGIO artt. 135, 143 e 156 D. Lgs. 42/2004



Sistema del Paesaggio Naturale	
	Paesaggio Naturale
	Paesaggio Naturale di Continuità
	Paesaggio Naturale Agrario
	Coste marine, lacuali e corsi d'acqua
Sistema del Paesaggio Insediativo	
	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto
	Parchi/Ville e Giardini Storici
	Paesaggio degli Insediamenti Urbani
	Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione
	Paesaggio dell'Insediamento Storico Diffuso
	Reti, Infrastrutture e Servizi

PTPR - STRALCIO TAVOLA B BENI PAESAGGISTICI art. 134 co. I lett. a), b) e c) D. Lgs. 42/2004



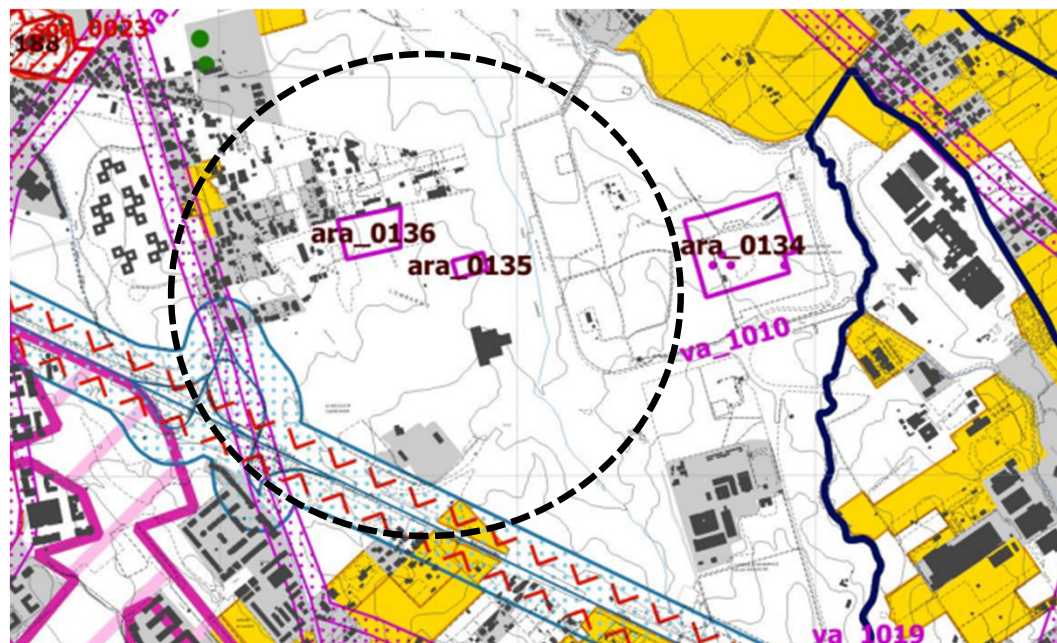
Riconoscimento delle aree tutelate per legge art. 134 co. I lett. b) e art. 142 co. I D.Lgs. 42/2004		
	a058_001 a) protezione delle fasce costiere marittime	art. 34
	h058_001 b) protezione delle coste dei laghi	art. 35
	c058_001 c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua	art. 36
	d058_001 d) protezione delle montagne sopra quota di 1.200 mt. s.l.m.	art. 37
	h058_001 e) protezione dei parchi e delle riserve naturali	art. 38
	g058_001 g) protezione delle aree boscate	art. 39 NTA
	h058_001 h) disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per le aree gravate da esso centro	art. 40
	i058_001 i) protezione delle zone umide	art. 41
	m058_001 m) protezione delle aree di interesse archeologico	art. 42
	n058_001 n) protezione ambiti di interesse archeologico	art. 42
	o058_001 o) protezione punti di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto	art. 42
	p058_001 p) protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto	art. 42
	a058_001 e riferimento alla lettera dell'art. 142 co. I D.Lgs. 42/2004 e codice DTA della provincia 001: numero progressivo	

Individuazione del patrimonio identitario regionale art. 134 co. I lett. c) D.Lgs. 42/2004		
	taa_001 aree agricole della campagna romana e delle bonifiche agrarie	art. 43
	ca_001 insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto	art. 44
	tra_001 borghi dell'architettura rurale	art. 45
	trp_001 beni singoli dell'architettura rurale e relativa fascia di rispetto	art. 45
	tp_001 beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art. 46
	tl_001 beni lineari testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto	art. 46 NTA
	tc_001 canali delle bonifiche agrarie e relative fasce di rispetto	art. 47
	te_001 beni testimonianza dei caratteri identitari regionali geomorfologici e carsici e relativa fascia di rispetto	art. 48
	l_001 L: tipo della categoria del bene identitario 001: numero progressivo	

Approvato con DCR 5/2021 Rettificato con DGR
228/2022 e DGR 670/2022; DGR 259/2024

AREA D'INTERVENTO

PTPR- STRALCIO TAVOLA C BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE – ARTT.21, 22, 23 DELLA L. REGIONALE 24/98

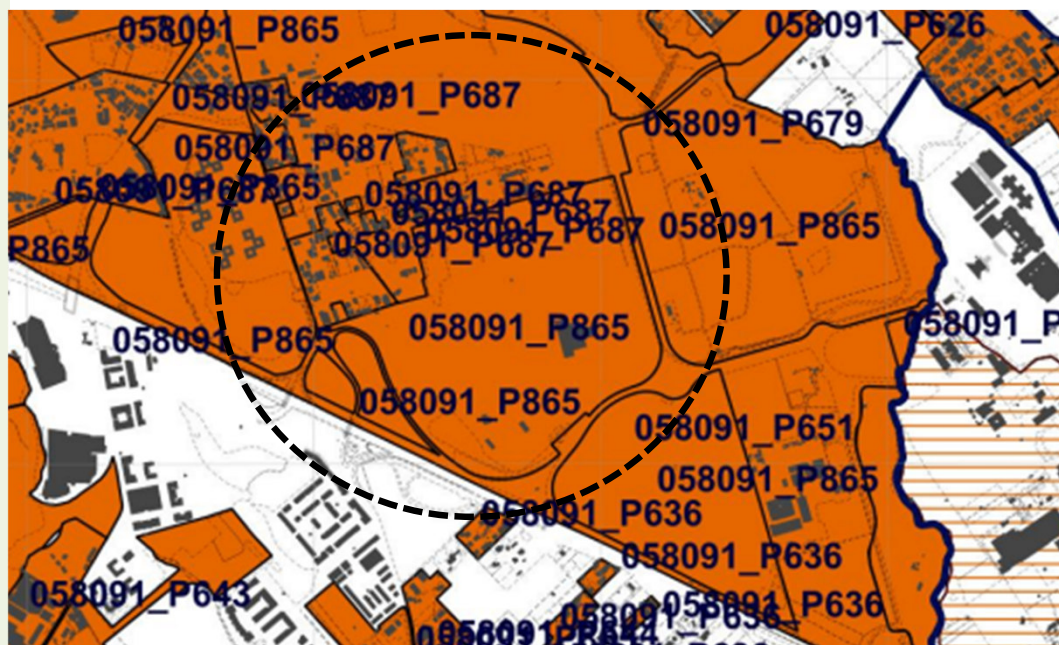


Beni del Patrimonio Culturale		
bpe_001	Beni della Lista del patrimonio mondiale dell'UNESCO (sic culturali)	Convenzione di Parigi 1972, Legge di ratifica 184 del 06/04/1977
ara_001	Beni del patrimonio archeologico	
arp_001	Beni del patrimonio archeologico	
ca_001	Centri storici, necropoli, abitati	Art. 10 D.Lgs. 42/2004
va_001	Viabilità antica	
sm_001	Beni del patrimonio monumentale storico e architettonico	Art. 10 D.Lgs. 42/2004
pm_001	Beni del patrimonio monumentale storico e architettonico	
vs_001	Parchi, giardini e ville storiche	Art. 15 L.R. 24/1998
stc_001	Viabilità e infrastrutture storiche	Art. 40 co. 2 L.R. 24/1998
spc_001	Beni areali	Art. 60 co. 2 L.R. 24/1998
cc_001	Beni areali	
ic_001	Beni areali	
cp_001	Beni lineari	Art. 60 co. 2 L.R. 24/1998
ca_001	Beni lineari	
cl_001	Beni lineari	
	Grandi infrastrutture (aerporti, porti e opere infrastrutturali)	Art. 143 D.Lgs. 42/2004
	Tessuto urbano	
	Area ricreative interne al tessuto urbano	

Beni del Patrimonio Culturale

pa_001	Punti di vista	Art. 31bis e 16 L.R. 24/1998
	Percorsi panoramici	
	Parchi archeologici e culturali	Art. 31ter L.R. 24/1998
	Sistema agrario a carattere permanente	Art. 31bis e 31bis L.R. 24/1998
	Aree con fenomeni di frazionamenti fondiari e processi insediativi diffusi	Art. 31bis e 16 L.R. 24/1998
	Discariche, depositi, cave	

PTPR- STRALCIO TAVOLA D RECEPIMENTO DELLE PROPOSTE COMUNALI DI MODIFICA DEL PTP ACCOLTE, PARZIALMENTE ACCOLTE E PRESCRIZIONI – ART 3 DELLA L. REGIONALE 24/98



Beni del Patrimonio Naturale		
sc_001	Zone a conservazione speciale	
stc_001	Siti di interesse nazionale	Decreto Comunitario 9243/CEE (1989) Direttiva 92/43/CEE
st_001	Siti di interesse regionale	
zps_001	Zone a protezione speciale	
ap_001	Ambiti di protezione delle attività venatorie	Decreto Comunitario 9243/CEE (1989) Direttiva 92/43/CEE
ol_001	Chiusure forestali incluse nell'elenco ufficiale delle Aree Protette	Decreto Comunitario 9243/CEE (1989) Direttiva 92/43/CEE
zci_001	Zone a conservazione indiretta	
sp_001	Schema del Piano Regionale dei Parchi	Art. 44 L.R. 24/1998
sp_001	Schema del Piano Regionale dei Parchi	
ck_001	Pascoli, rocce, aree nude	Art. 11bis L.R. 24/1998
	Reticolo idrografico	Decreto Comunitario 9243/CEE (1989) Direttiva 92/43/CEE
geo_001	Geositi (ambiti geologici e geomorfologici)	
geo_001	Geositi (ambiti geologici e geomorfologici)	
bat_001	Fili alberature	

accolta - parzialmente accolta, con prescrizione
accolta - parzialmente accolta, senza prescrizione

L'area di intervento, secondo il PRG
ricade nel: SISTEMA INSEDIATIVO definito
come:

PROGETTI STRUTTURANTI (art. 63 NTA)
**"Centralità urbana e metropolitana a
pianificazione definita"** (art. 65 NTA)

Stralcio Legenda PRG

PROGETTI STRUTTURANTI

Centralità urbane e metropolitane
a pianificazione definita

 Servizi pubblici di livello urbano

Art.84. Servizi pubblici di livello urbano

 Verde pubblico e servizi pubblici
di livello locale

Art.85. Verde pubblico e servizi pubblici di
livello locale

 Verde privato attrezzato

Art. 87 Verde privato attrezzato

 Parcheggi pubblici

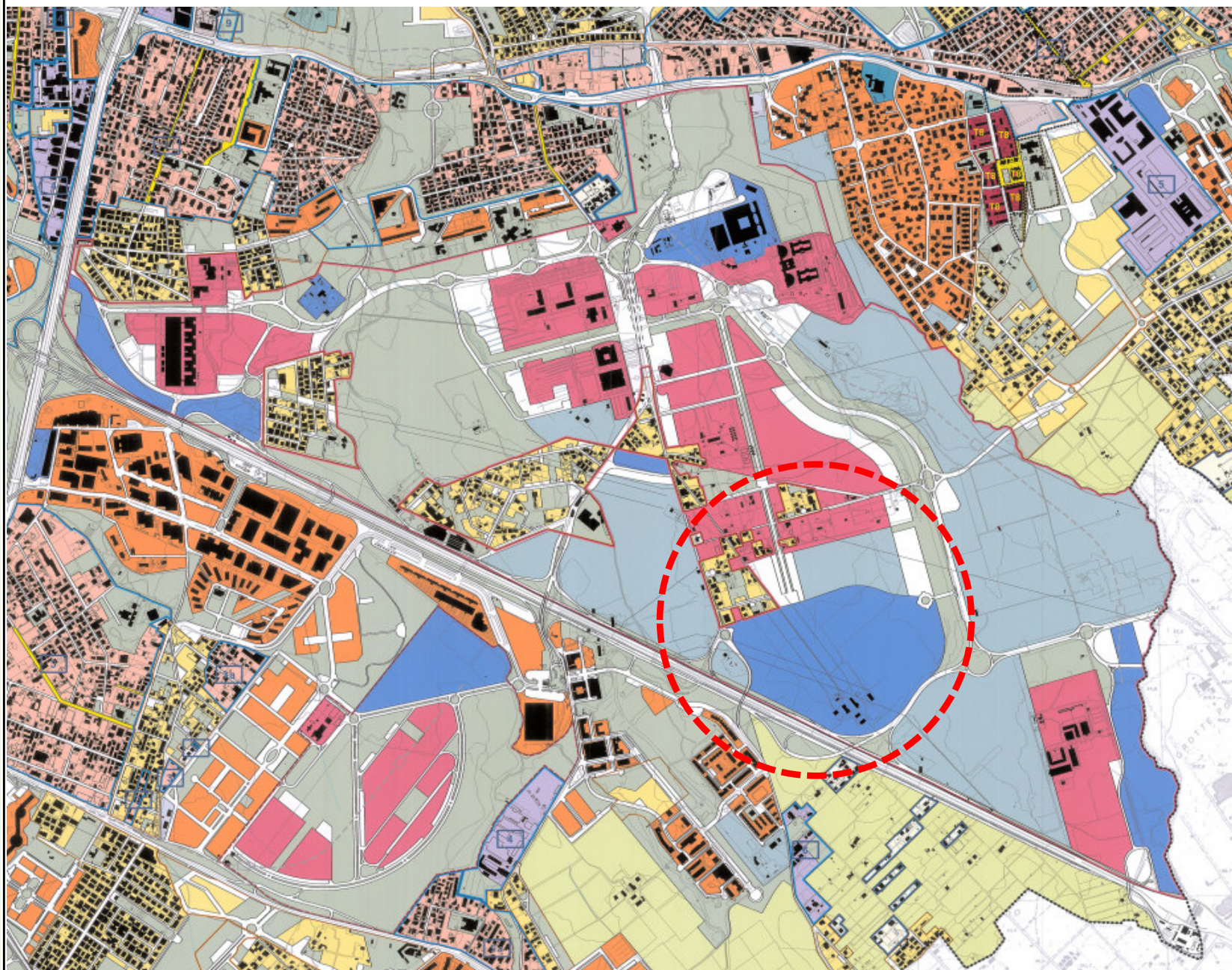
Art. 7 Parcheggi pubblici e privati

STRALCIO di PRG - Elaborati Prescrittivi -



AREA DI INTERESSE

SISTEMI E REGOLE 1:10. 000 – FOGLIO 19



COMPARTI EDILIZI

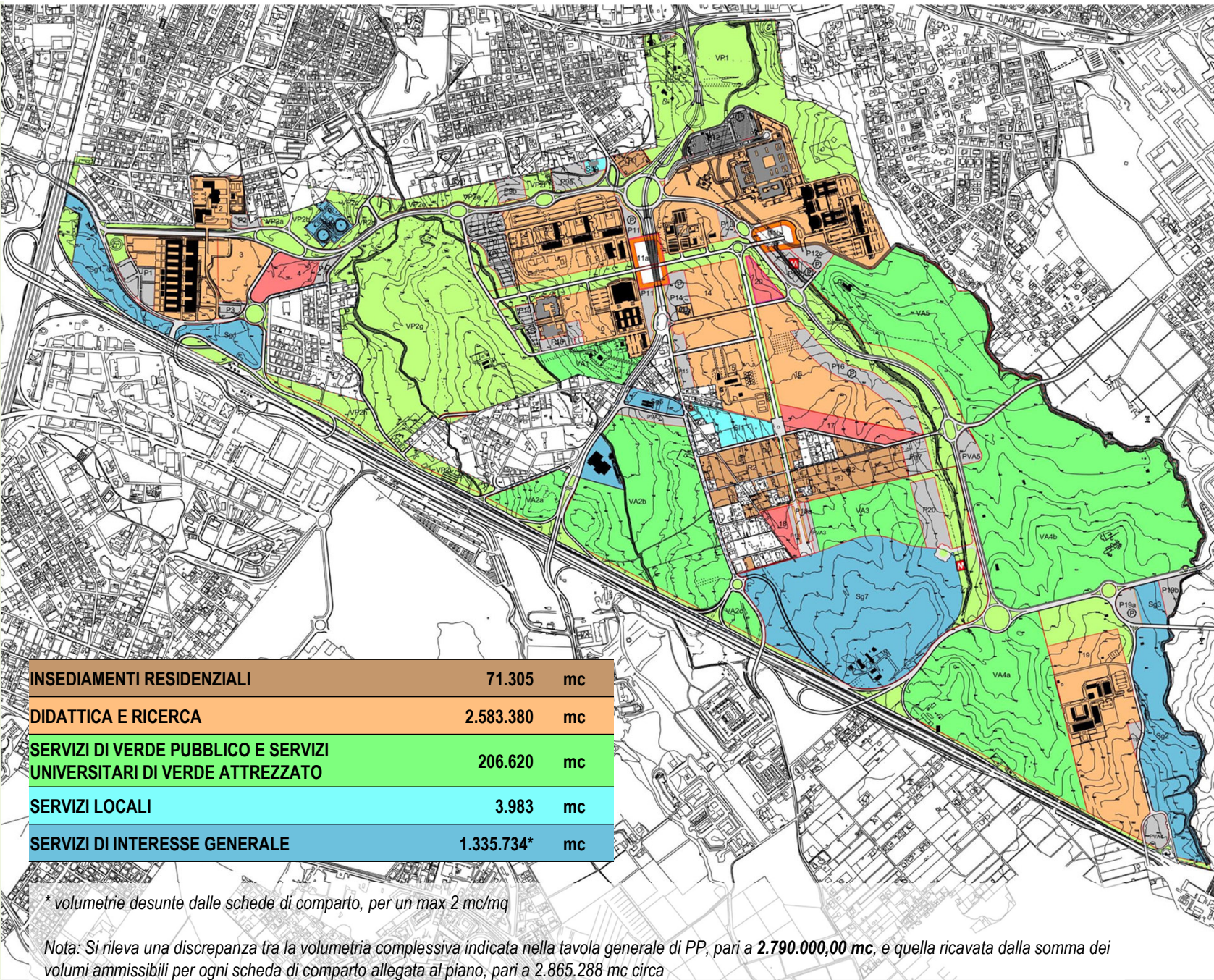
- perimetro dei comparti e numero identificativo
- parcheggi pubblici parcheggi multipiano
- viabilità principale di campus
- verde pertinenziale
- didattica ricerca e servizi generali
- centralità e piazza di Ateneo
- residenze universitarie
- insediamenti residenziali esterni al complesso dell'università
- attrezzature di servizio generali
- attrezzature di servizio locali

AREE VERDI

- comparti di verde attrezzato e sigla identificativa
- comparti di verde pubblico e di uso pubblico
- verde di arredo stradale

AREE PUBBLICHE PER LA MOBILITA'

- sedi stradali pubbliche
- viabilità pubblica in sotterranea
- fabbricati esistenti o in corso di realizzazione non riportati sulle planimetrie catastali
- aree di concentrazione della cubatura di progetto
- tracciato sotterraneo e stazione della Metro C
- PERIMETRO M4 - Insediamenti Universitari



INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	71.305	mc
DIDATTICA E RICERCA	2.583.380	mc
SERVIZI DI VERDE PUBBLICO E SERVIZI UNIVERSITARI DI VERDE ATTREZZATO	206.620	mc
SERVIZI LOCALI	3.983	mc
SERVIZI DI INTERESSE GENERALE	1.335.734*	mc

* volumetrie desunte dalle schede di comparto, per un max 2 mc/mq

Nota: Si rileva una discrepanza tra la volumetria complessiva indicata nella tavola generale di PP, pari a **2.790.000,00 mc**, e quella ricavata dalla somma dei volumi ammissibili per ogni scheda di comparto allegata al piano, pari a **2.865.288 mc** circa

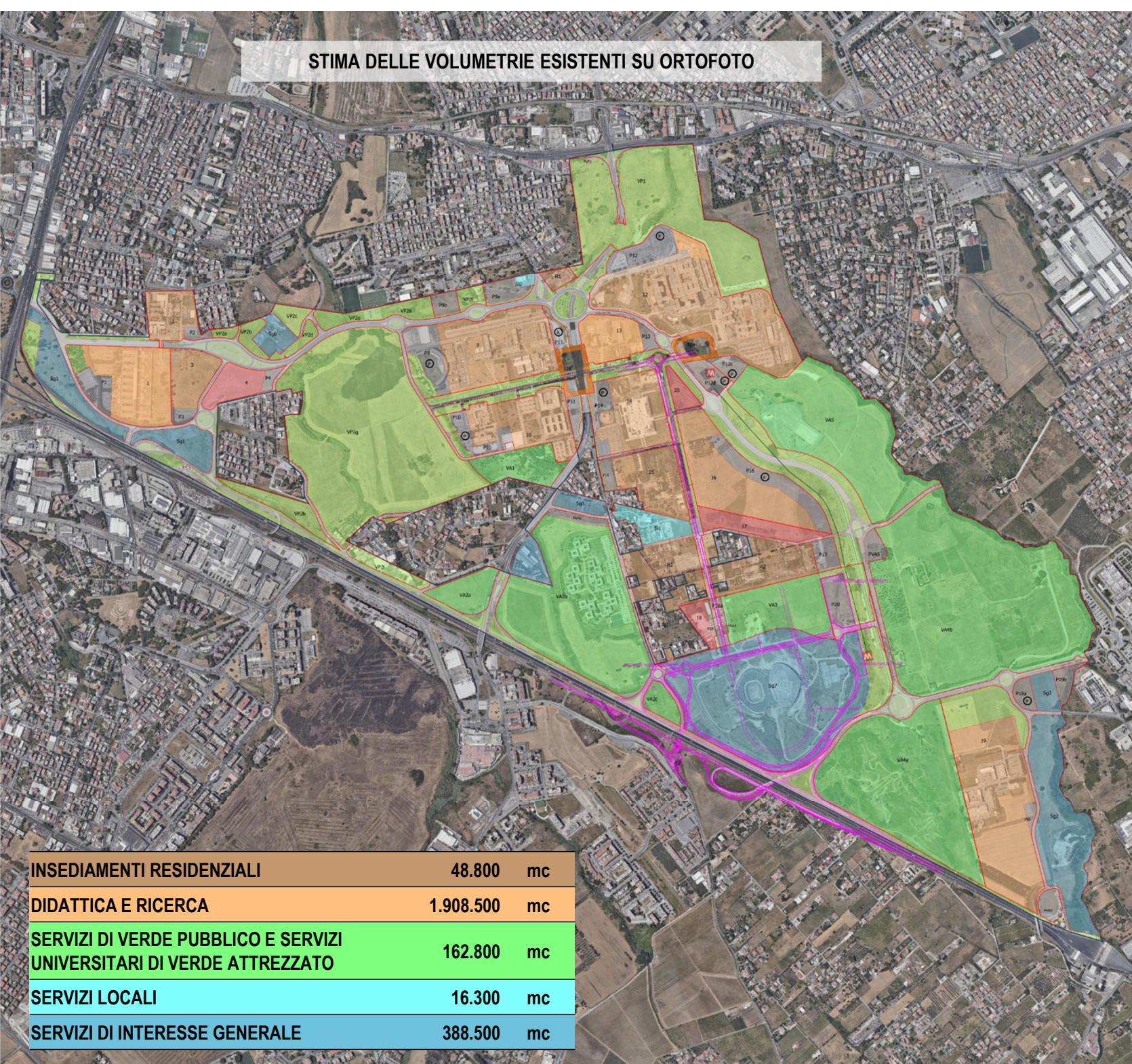
STIMA VOLUMETRIE ESISTENTI

La stima delle volumetrie realizzate è stata condotta attraverso un'analisi comparativa dello stato di fatto rispetto a quanto previsto dal Piano Particolareggiato valutando le volumetrie a partire dalle sagome a terra su base aerofotogrammetrica ed applicando ai fabbricati esistenti, come rilevati dalle foto aeree disponibili sul portale Google Earth Pro, altezze convenzionali per ogni piano fuori terra. Non avendo a disposizione gli elaborati progettuali delle attività edificatorie in essere (in corso di approvazione, approvate o in fase di esecuzione) la stima dell'esistente è stata così articolata:

- a) Analisi delle schede di tutti i comparti come rappresentate nell'Allegato A alle NTA di Piano;
- b) Sovrapposizione del Piano Particolareggiato su foto aeree 2024;
- c) Stima delle volumetrie realizzate, a partire da basi grafiche (CTR; Tav 8 del PP; Elaborato 391037 "Inserimento del progetto nel piano particolareggiato") e aero-foto presenti sul portale Google Earth Pro, applicando altezze convenzionali (3,2 m per le residenze; 4 m per le attività produttive);
- d) Analisi comparativa tra le volumetrie edificabili da Piano Particolareggiato (rif. NTA_all_A Tor Vergata) e quelle stimate al punto c).

L'analisi ha evidenziato che l'edificato esistente non risulta pienamente conforme al Piano, sia rispetto alla localizzazione e dimensione degli edifici che rispetto agli spazi destinati a parcheggio. Si evidenzia che ai fini della esatta valutazione delle cubature esistenti (di cui ad oggi si fornisce un valore solo presunto in quanto stimato secondo la modalità descritte) sarà necessario acquisire i dati dimensionali e di destinazione d'uso relativi ai progetti realizzati, approvati, in corso di approvazione o realizzazione, per ogni comparto del PP.

STIMA DELLE VOLUMETRIE ESISTENTI SU ORTOFOTO



INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	48.800	mc
DIDATTICA E RICERCA	1.908.500	mc
SERVIZI DI VERDE PUBBLICO E SERVIZI UNIVERSITARI DI VERDE ATTREZZATO	162.800	mc
SERVIZI LOCALI	16.300	mc
SERVIZI DI INTERESSE GENERALE	388.500	mc

Dal confronto tra la documentazione di Piano Particolareggiato e la stima condotta sulle volumetrie edificate, utilizzando come parametro di riferimento il totale di volumetrie ammissibili indicate nelle NTA all. A al PP, potrebbero sussistere delle potenziali cubature residue, come evidenziato in tabella.

Dall'analisi dell'ortofoto, inoltre, si evince che la quota di **parcheggi pubblici** realizzata risulta nettamente inferiore a quella prevista dal PP.

Il piano risulta in gran parte attuato, ad eccezione delle zone di parcheggio pubblico

Tabella di confronto fra le cubature previste dal piano e la stima delle cubature esistenti, suddivise per tipologie di destinazioni d'uso, come definite nel PP (art.9 delle NTA Piano Particolareggiato)

SINTESI DELLE VOLUMETRIE ESISTENTI E DI PIANO				
ID.	COMPARTI	INDICAZIONI DI PIANO	STIMA DELL'ESISTENTE	CUBATURA RESIDUA
XXx	Aree destinate a servizi universitari e di ricerca scientifica e tecnologica	2.583.380,00 mc	1.908.500,00 mc	674.880,00 mc
Rx	Aree destinate ad insediamenti residenziali	71.305,00 mc	48.800,00 mc	22.505,00 mc
SGx	Attrezzature di servizio (servizi generali)	1.335.734 mc*	388.500,00 mc	947.234 mc
SLx	Attrezzature di servizio (servizi locali)	3.983,00 mc	16.300,00 mc	-12.317,00 mc
VPx - Vax	Comparti di verde pubblico o di uso pubblico e Comparti di verde attrezzato per la didattica, la ricerca e i servizi generali universitari	206.620,00 mc	162.800,00 mc	43.820,00 mc

* volumetrie desunte dalle schede di comparto, per un max 2 mc/mq

*Nota: Si rileva una discrepanza tra la volumetria complessiva indicata nella tavola generale di PP, pari a **2.790.000,00 mc**, e quella ricavata dalla somma dei volumi ammissibili per ogni scheda di comparto allegata al piano, pari a 2.865.288 mc circa*

 perimetro compendio

DATI DI COMPARTO

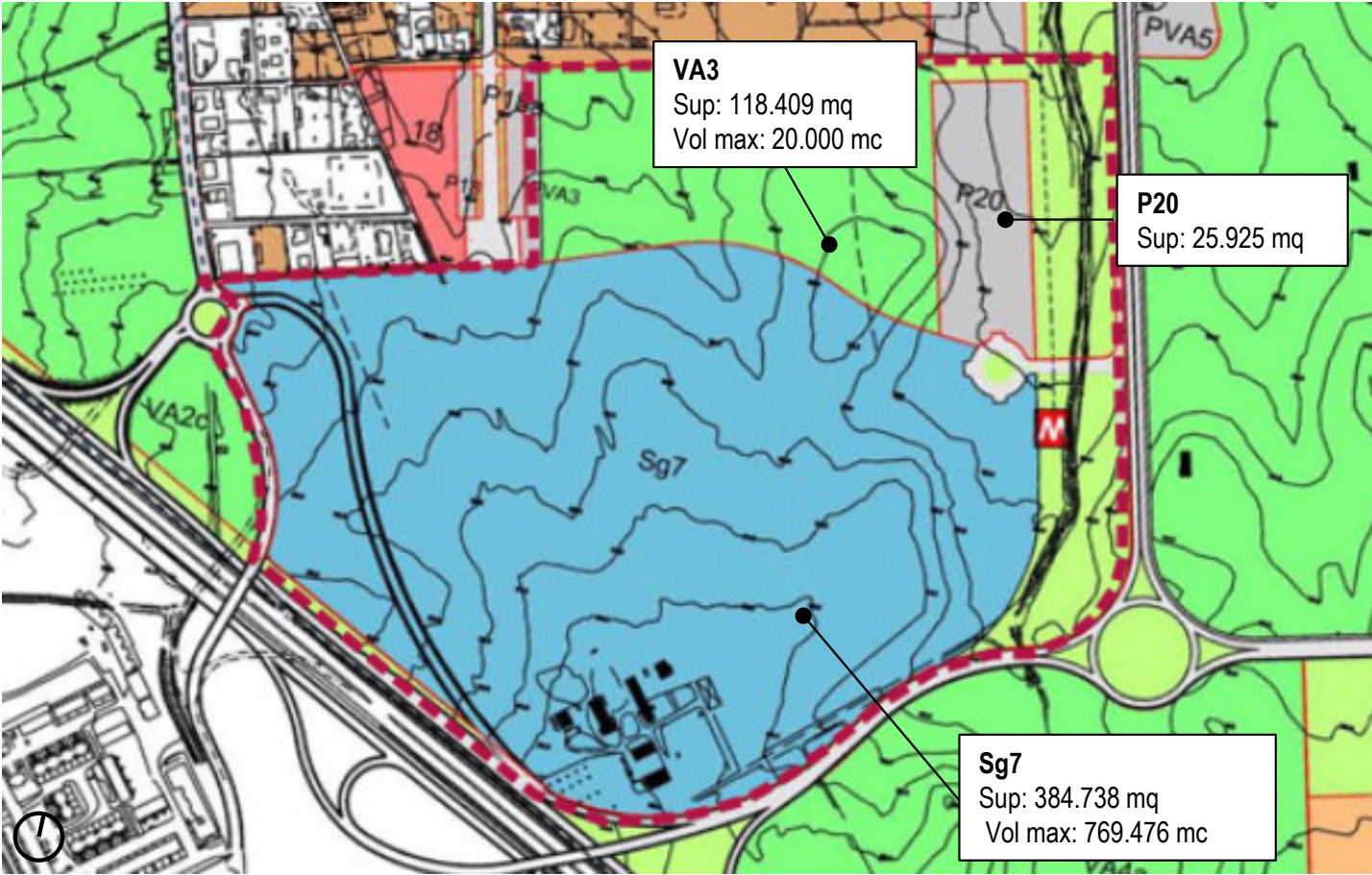
Sg7
lft: 2mc/mq
St: 384.738 mq
Vmax: 769.476 mc

VA3
St: 118.409 mq
Vmax: 20.000 mc

P20
St: 25.925 mq

Volumetria complessiva
769.476+20.000 =**789.476,00 mc**

PIANO PARTICOLAREGGIATO – COMPENSORIO DI TOR VERGATA - VARIANTE



Piano Particolareggiato "Compensorio Universitario Tor Vergata"									
approvazione DCC n.105 del 23.06.2003 e DCC n.78 del 18.04.2005									
Zona	ST	Volume*	Indice max	SUL **	H	Dest.d'uso	% max	Standard P.P. per SUL	Sup.P.P. minime
	mq	mc	mc/mq	mq	m			mq/mq	mq
SG7	384.738	769.476	2,00	192.369	4	Servizi Generali	100	15mq/10mq	288.554
VA3	118.409	20.000		5.000	4	Didattica e ricerca	100		
						Servizi Generali	25		
						Res. Universitarie	3		
						Es.com. di vicinato (sul max 250mq)	5		
						Parcheggi pubblici		0,6mq/1mq	3000
P20	25.925	P. superfici fuori terra			265.629	P. Superfici interrate		SUL P.P.	291.554

Estratto dei dati da Piano Particolareggiato
(fonte: nta_all_a_torvergata)

ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL P.P. DEL COMPARTO DI TOR VERGATA

Dati di progetto estrapolati dalla Tavola n. 4
Prescrizioni e indicazioni Planivolumetriche

CALCOLO STANDARD URBANISTICI SU DATI DI PROGETTO - TAV.4

Tab.1 DATI GENERALI DI P.P.

Superfici comparti	
VA3	118409
SG7	384738
P20	25025
TOTALE	528072
VOLUMETRIA EDIFICABILE	
VA3	MC
SG7	20000
P20	769476
TOTALE	0
789476	
SUPERFICIE UTILE LORDA	
VA3	5000
SG7	192369
P20	0
TOTALE	197369

TAB. 2 INSEDIAMENTI MASSIMI REALIZZABILI

LOTTO N.	MQ	MC	H VIRT	HMAX
T1 - ATTREZZATURE SPORTIVE	192369	769476	4	75
T2 - ATTREZZATURE UNIVERSITARIE	5000	20000	4	15
TOTALE	197369	789476		

TAB.3 STANDARD URBANISTICI

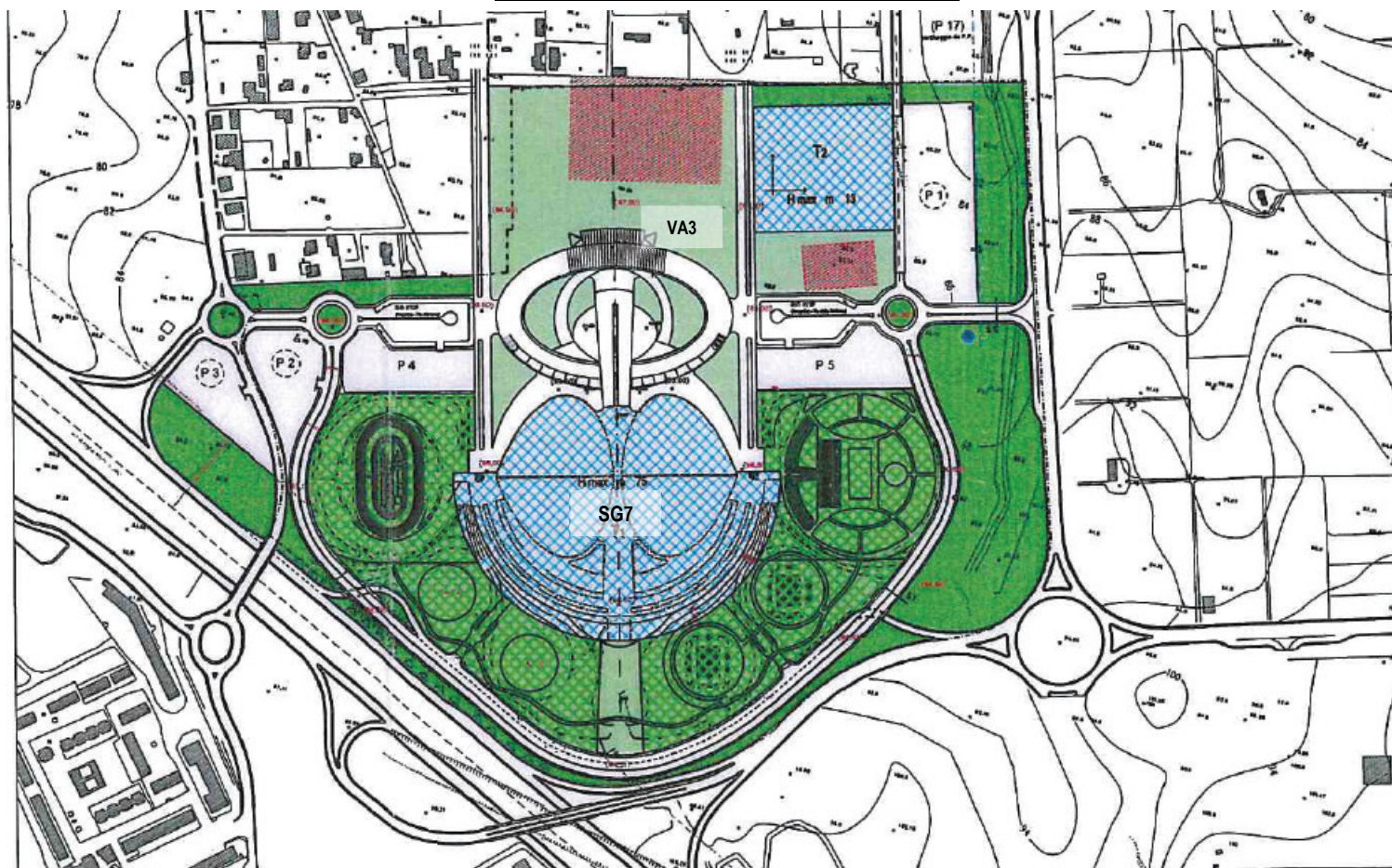
IMPIANTO SPORTIVO	SUL	FABBRICAZIONE PARK
PALANUOTO	27565	41349 15mq/10mq SUL
PALASPORT	50653	79590 15mq/10mq SUL
TOTALE	78218	117239
ATTREZZATURE UNIVERSITARIE	5000	5000 0,6 mq/mq
TOTALE	63218	120329

TAB.4 PARCHEGGI PUBBLICI DI PROGETTO

	QUOTA F.T.	QUOTA INT.	LIV. INTERRATO	TOT.
P1	20000	20000	2*	40000
P2	8500	17000	2	25500
P3**	7800	28500	3	36300
P4	9300			9300
P5	10000			10000
TOTALE	55600	65500		121100

*QUOTA INTERRATO PER L. 50%
**RAN INIZIATIVA DI INTENDENDO SOTTO STRADA

VARIANTE AL PP APPROVATA DCC 44/2007



Piano Particolareggiato "Comprensorio Universitario Tor Vergata"

Variante "Città dello Sport" approvazione DCC n. 44 del 05.03.2007

Zona	ST	Volume**	Indice max	SUL	H **	Dest.d'uso	% max	Standard P.P. per SUL	Sup.P.P. minime
	mq	mc	mc/mq	mq	m			mq/mq	mq
SG7	384.738	110.260	1,23	27.565	4	SG - palanuoto	100	15mq/10mq	41.348
		202.612		50.653	4	SG - palasport	100	15mq/10mq	75.980
		312.872		78.218					117.327
VA3	118.409	20.000		5.000	4	Didattica e ricerca Parcheggi pubblici	100	0,6mq/1mq	3.000
Parcheggi Pubblici di progetto***	20.000	P1		20.000	P1				
	8500	P2		17.000	P2				
	7800	P3		28.500	P3				
	0			9.300	P4				
	0			10.000	P5				
	36.300	P. superfici fuori terra		84.800	P. Superfici interrate			SUL totale	121.100

***rappresentate sulla tavola come costituite da
P1+P2+P3+P4+P5

Fonte: Tavola 4 Prescrizioni e indicazioni planovolumetriche – Progetto Calatrava

Proposta di Variante

Piano Particolareggiato	
529.072 mq	Sup. territoriale dell'ambito di intervento (da PP)
789.476 mc	Volume complessivo (Vol su SG7 + Vol su VA3)
197.369 mq	SUL complessiva (SUL su SG7 + SUL su VA3)
1,49	lft
291.554 mq	Parcheggi Pubblici di Piano, di cui 25.925 mq entro P20

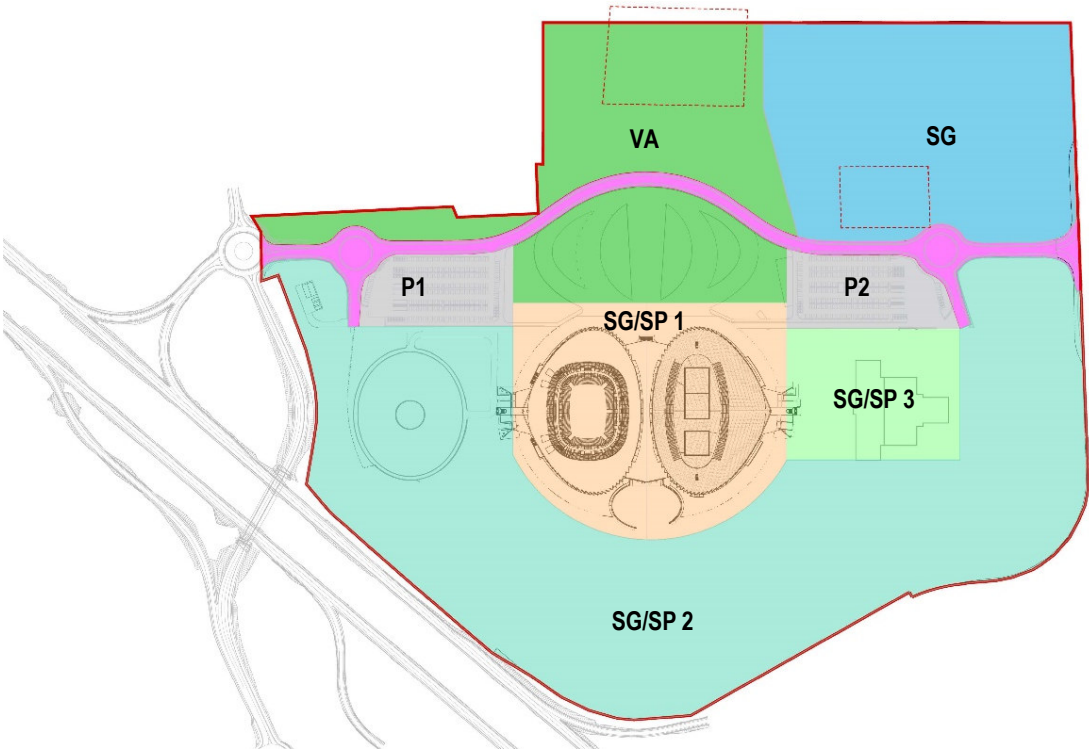
Proposta di Variante «Green City»	
529.072 mq	Sup. territoriale dell'ambito di intervento (da PP)
771.972 mc	Volume complessivo (Vol su SG, SG/SP1, SG/SP2, SG/SP3 + Vol su VA)
197.368 mq	SUL complessiva (SUL su su SG, SG/SP1, SG/SP2, SG/SP3 + SUL su VA)
1,46	lft
290.367 mq	Parcheggi Pubblici di Piano, di cui 25.990 mq entro P1 e P2

Aree a verde pubblico: circa 220.000 mq di cui circa 120.000 mq già realizzati

Viabilità principale: 20.600 mq già realizzata

Per le superfici di **parcheggio pubblico** sarà richiesta specifica deroga per la presenza di importanti preesistenze archeologiche da tutelare che limitano la possibilità di realizzare parcheggi nel sottosuolo e per la vicinanza della fermata della Metro C - Torre Angela, nonché in favore di una maggiore estensione delle superfici da destinare a Parco Urbano (Green City).

* Volume determinato con altezze convenzionali
** Altezza convenzionale
*** SUL realizzata Palasport 43.700 mq circa



PROPOSTA DI VARIANTE "GREEN CITY" – Suddivisione delle aree per destinazioni urbanistiche									
Zona		ST	Volume*	l.ft	SUL	H **	Destinazioni d'uso	Standard P.P.	Sup.P.P.
		mq	mc	mc/mq	mq	m		mq/mq di SUL	mq
SG	Polizia	75.750	122.500	1,62	35.000	3,5	Servizi Generali: attrezzature per l'ordine pubblico	0,6 mq/1mq	21.000
SG/SP 1	Palanuoto	40.000	110.260	2,76	27.565	4	Servizi pubblici e privati per attività sportive e ricreative (centri sportivi, wellness, terme); servizi pubblici e privati per eventi e spettacoli; servizi pubblici e privati per ricerca e didattica; verde pubblico.	1,5mq/1mq	117.327
	Palasport***	40.000	202.612	5,07	50.653	4			
SG/SP 2	Servizi	217.272	276.000	1,27	69.000	4	Servizi pubblici e privati per attività sportive e ricreative (centri sportivi, wellness, terme); servizi pubblici e privati per eventi e spettacoli; servizi pubblici e privati per ricerca e didattica; verde pubblico; residenze di servizio (ancillari alle attività principali).	Variabile Max 1,5mq/1mq	103.500
SG/SP 3	Servizi	26.500	60.000	2,26	15.000	4	Servizi pubblici e privati per attività sportive e ricreative (centri sportivi, wellness, terme); servizi pubblici e privati per eventi e spettacoli; servizi pubblici e privati per ricerca e didattica; verde pubblico; residenze di servizio (ancillari alle attività principali).	Variabile Max 1,5mq/1mq	22.500
VA	Parco urbano	103.600	600	0,01	150	4	Ristorativo/info-point archeologico	0,6 mq/mq	90
P	P. 1	12.450	P. P. di piano particolareggiato						
	P. 2	13.500							
	Tot. mq 25.950								

CONCEPT

LEGENDA

1. POLO FORMATIVO POLIZIA DI STATO
2. PALANUOTO
3. PALASPORT
4. TERME
5. HUB INNOVAZIONE E RICERCA
6. PARCO
7. PARCHEGGIO 1
8. PARCHEGGIO 2





A G E N Z I A D E L D E M A N I O

STRUTTURA PER LA PROGETTAZIONE